

STADT SCHORTENS Landkreis Friesland

Bebauungsplan Nr. 119 „Ortskern Ostiem“

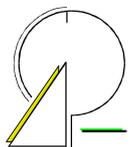
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
(§ 4 (2) BauGB)

und

Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 (2) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

22.12.2015



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Friesland
Lindenallee 1
26441 Jever

2. Niedersächsische Landesbehörde für
Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Aurich
Eschener Allee 31
26603 Aurich

3. Oldenburg-Ostfriesischer Wasserverband
Georgstraße 4
26919 Brake

4. Wasser- und Bodenverbände
Sielacht Rüstringen
Anton-Günther-Straße 22

5. Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Heisfelder Straße 2
26789 Leer

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Landkreis Friesland Lindenallee 1 26441 Jever</p>	
<p><u>Fachbereich Umwelt:</u></p> <p><i>untere Naturschutzbehörde:</i></p> <p>Grundsätzlich bestehen aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde keine Bedenken.</p> <p>Im südlichen Bereich befindet sich ein Sandabbaugewässer, für das ein Planfeststellungsbeschluss vom 20.02.1992 vorliegt (siehe Karte Sch 36).</p> <p>Für den gesamten See und seine Randstrukturen (Pkt. 5.7.1) sind somit keine zusätzlichen Festsetzungen im Bebauungsplan gemäß Pkt. 5.10 erforderlich. Diese sind zu entfernen. Hier ist die nachrichtliche Übernahme der Abbaugrenzen ausreichend.</p> <p>Nördlich der ehemaligen Abbaufäche befindet sich der geschützte Landschaftsbestandteil FRI 30 „Kleiner Eichenbusch Ostiem“ (siehe Karte). Dieser ist nachrichtlich aufzunehmen.</p> <p>Die zwei zum Erhalt dort festgesetzten Bäume befinden sich im Geltungsbereich der Schutzverordnung.</p> <p>Eine zusätzliche Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht notwendig.</p> <p><u>Aus Sicht der unteren Wasserbehörde, der unteren Abfallbehörde, der unteren Immissionsschutzbehörde und der unteren Bodenschutzbehörde</u> bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.</p> <p><u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement- Städtebaurecht:</u></p>	<p>Die Stellungnahme des Landkreises Friesland wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Festsetzungen gemäß Pkt. 5.10 (Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern) werden entfernt. Die weiteren Festsetzungen in dem Bereich des Planfeststellungsbeschlusses werden ebenfalls entfernt.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Geltungsbereich wird verkleinert, indem der betreffende Bereich (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung), der unmittelbar an den geschützten Landschaftsbestandteil FRI 30 „Kleiner Eichenbusch Ostiem“ angrenzt, zukünftig aus dem Geltungsbereich entfernt wird.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Geltungsbereich wird in diesem Bereich verkleinert, indem die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung einschließlich der zwei zu erhaltenden Einzelbäume entsprechend entfernt werden (s.o.).</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Örtl. Bauvorschrift Ziff. 2, letzter Satz: „Nicht zulässig sind glasierte Materialien.“</p> <p>Dies beschreibt ein techn. Verfahren „glasieren“. Ein Abweichendes Verfahren „edel- engobieren“ führt auch zu optisch glänzenden Dachpfannen, die jedoch nach dieser Festsetzung zulässig wären. Wenn alle glänzenden Materialien ausgeschlossen werden sollen, müsste hier noch ergänzt werden: „glasierte oder glänzende Materialien...“</p> <p><u>Fachbereich Straßenverkehr:</u></p> <p>Gegen die o.g. Bauleitplanung der Stadt Schortens bestehen aus Sicht des Straßenbulasträgers der Kreisstraßen 294 und 95 insofern keine Bedenken, da die Anbindung der Planstraßen an die K 294 und K 95 bereits bestehen; die technischen Vorgaben hierzu waren und sind mit der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (Geschäftsbereich Aurich), die für den Landkreis Friesland die technische Verwaltung der Kreisstraßen wahrnimmt, abzustimmen. Im Übrigen werden die hier betroffenen Abschnitte der K 95 und K 294 voraussichtlich zu Stadtstraßen abgestuft.</p> <p>Der Landkreis Friesland ist als Straßenverkehrsbehörde nicht betroffen.</p> <p><u>Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal: Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement- Regionalplanung:</u></p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p> <p><u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement- Brand- u. Denkmalschutz: Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Bauaufsicht:</u></p> <p>Stellungnahmen werden ggf. nachgereicht.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Örtliche Bauvorschrift, Nr. 2, letzter Satz wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen		Abwägungsvorschläge
<p><u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement-Denkmalchutz:</u></p> <p>In der Begründung vom 07.09.2015 wird unter Punkt 5.7.1 „Private Grünfläche“ ein denkmalrechtlich geforderter Abstand zum Baudenkmal Theilenweg 8 durch eine Grünfläche festgelegt.</p> <p>Es wird darauf verwiesen, dass die Erstellung von baulichen Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmal der Genehmigungspflicht nach §10 NDSchG unterliegen und durch §8 NDSchG geregelt wird. Eine Festsetzung durch eine Grünfläche ist denkmalrechtlich nicht erforderlich.</p> <p>Es handelt sich bei diesem Baudenkmal um ein Einzelbaudenkmal nach §3 (2) NDSchG und nicht wie unter Pkt.5.14 um eine Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt. Die Planzeichnung ist diesbezüglich zu korrigieren.</p>		<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die private Grünfläche wird entfernt und als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Das Baudenkmal Theilenweg 8 wird als Einzelbaudenkmal gem. § 3 (2) NDSchG nachrichtlich übernommen.</p>
<p>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Aurich Eschener Allee 31 26603 Aurich</p>		
<p>Das Plangebiet grenzt an die Kreisstraßen Nr. 95 und 294, deren Belange die NLStBV-GB Aurich in Auftragsverwaltung vertritt.</p> <p>Ein großer Teilabschnitt der K 95 und der gesamte Bereich der K 294 befinden sich außerhalb der anbaurechtlichen Ortsdurchfahrten.</p> <p>Mit Bezug auf § 24 (1) NStrG ist die Bauverbotszone (20m Abstand zum Fahrbahnrand der K 95 und K 294) von jeglicher Bebauung (auch Werbeeinrichtungen) freizuhalten. Im vorliegenden Fall könnte entlang der K 294 von der Bauverbotszone abgewichen werden, wenn die Baugrenze in den „Baulücken“ in der Bauflucht der vorhandenen Bebauung festgesetzt wird. Ich weise darauf hin, dass die vorhandene Bebauung über einen Bestandsschutz verfügt.</p>		<p>Die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise bezüglich der Lage des Plangebietes außerhalb der anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt der K 95 und der K 294 und der zu berücksichtigenden Baugrenzabstände innerhalb der Bauverbotszone sowie die Notwendigkeit einer Sondernutzungserlaubnis gem. §§ 18 ff NStrG für Zufahrten werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt Schortens verfolgt mit dem Bebauungsplan Nr. 119 das städtebauliche Ziel, die ehemals durch den Verlauf der Bundesstraße (B 210) zerschnittene Ortslage von Ostiem durch eine verdichtete und straßennahe Bebauung wieder zusammenzuführen. Dementsprechend erfolgt die Festsetzung der Baugrenzen in einem geringeren Abstand zur Oldenburger Straße sowie zur Plaggestraße</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Es wird beabsichtigt, eine private Erschließungsstraße zur K 294 anzulegen. Außerhalb der an- baurechtlichen Ortsdurchfahrt bedarf die Anlage dieser Zufahrt einer Sondernutzungserlaubnis gem. §§ 18 ff NStrG, die von hier nicht in Aussicht gestellt werden kann. Dies gilt ebenso für die Anlage oder Änderung (auch bei Nutzungsänderung bzw. Nutzungserweiterung) von Hauszufahrten zur K 95 oder K 294.</p> <p>An der Südwestseite der K 294 ist eine „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ vorgesehen. Sämtliche Anpflanzungen sind außerhalb des Straßengrundstücks der K 294 durchzuführen. Die ordentliche Unterhaltung der Kreisstraße sowie des Radwegs darf durch die o. a. Bauleitplanung nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Weiterhin ist innerhalb der Verkehrsfläche der K 294 die Festsetzung „Erhaltung von Einzelbäumen“ dargestellt. Zudem sind in einem Umkreis von 5m um die Bäume herum Nutzungseinschränkungen vorgesehen. Mit Bezug auf die Textliche Festsetzung Nr. 6 gehe ich davon aus, dass eine ordnungsgemäße Kreisstraßenunterhaltung gewährleistet ist.</p> <p>Es wirken Verkehrslärmimmissionen der K 95 und der K 294 auf das Plangebiet ein. Diesbezüglich sind keine Festsetzungen im Bebauungsplan enthalten. Ich bitte ein schalltechnisches Gutachten erstellen zu lassen und das Ergebnis insbesondere hinsichtlich Neu- und Ersatzbauten sowie Umbauten größeren Umfangs in geeigneter Weise in den Bebauungsplan aufzunehmen. Der Straßenbaulastträger der o. g. klassifizierten Straßen ist von jeglichen Forderungen, die aus der o. a. Bauleitplanung entstehen können (insbesondere Lärmschutz), freizustellen.</p>	<p>und die Anlage einer privaten Erschließungsstraße zur K 294 unter der Prämisse, dass die Kreisstraßen K 294 und K 95 im Bereich Ostiem in Kürze zu Stadtstraßen herabgestuft werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich hierbei jedoch um die Festsetzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Anpflanzungen sind daher nicht vorgesehen. Die Festsetzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entfällt zukünftig zudem überwiegend, da diese im Bereich des Planfeststellungsbeschlusses nicht notwendig sind (siehe Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme des Landkreises Friesland).</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine ordnungsgemäße Kreisstraßenunterhaltung ist durch die textliche Festsetzung Nr. 6 gewährleistet.</p> <p>Der Anregung bezüglich der Erstellung eines Lärmgutachtens wird nicht gefolgt. Den Belangen des Immissionsschutzes wird im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 119 durch eine überschlägige Schallprognose nach DIN 18005 („Schallschutz im Städtebau“) auf Grundlage von Verkehrsprognosedaten des Verkehrskonzeptes zur Stadtentwicklung der Stadt Schortens (IST, 2007) Rechnung getragen.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 119 setzt entsprechend der gewachsenen Bestandssituation entlang der Oldenburger Straße (K 294) Dorfgebiete (MD) gem. § 5 BauNVO fest, in denen schalltechnische Orientierungswerte der DIN 18005 von 60 dB (A) tags / 50 dB (A) nachts zu berücksichtigen sind. Im Straßenabschnitt entlang der Plaggestraße wird ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Hier gelten die schalltechnischen Orientierungswerte von 55 dB (A) tags / 45 dB (A) nachts.</p> <p>Seit Fertigstellung der Ortsumgehungsstraße der B 210 und der damit verbundenen Veränderung der Verkehrsführung hat die Verkehrsmenge auf der nunmehr zur Kreisstraße (K 294) abgestuften Oldenburger Straße</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Die o. g. Kreisstraßen wurden bislang nicht zu Stadtstraßen umgestuft. Solange die Umstufung nicht durchgeführt wurde, kann der Bebauungsplan in dieser Form nicht umgesetzt werden.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung.</p>	<p>sowie im Straßenabschnitt der Kreisstraße 95 zwischen der Oldenburger Straße und dem Kreuzungsbereich zum Nordfrost-Ring zugunsten der Verkehrslärsituation erheblich abgenommen. Überdies ist durch den geplanten technischen Rückbau der Oldenburger Straße bzw. der ehemaligen B 210 (K 294) ein weiterer Rückgang der Lärmbelastungen abzusehen. Aktuelle Verkehrserhebungen liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor. Die Verkehrsprognose des Verkehrskonzeptes zur Stadtentwicklung der Stadt Schortens (IST, 2007, Anlage 6.2) geht von einer Verkehrsmenge von 1000 Kfz/24 Stunden auf der K 294 aus. Gemäß überschlägiger Lärmberechnung nach der DIN 18005 sind für die festgesetzten Dorfgebiete keine wesentlichen Verkehrslärmbelastungen zu erwarten.</p> <p>Für den im Plangebiet führenden Straßenabschnitt der Kreisstraße (K 95) liegen im Hinblick auf die künftige innerörtliche Erschließungsfunktion der Plaggestraße keine Prognosedaten vor. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der im Plangebiet gelegene Straßenabschnitt der Plaggestraße (K 95) durch eine Wendeanlage bereits vom Durchgangsverkehr Plaggestraße (K95) - Oldenburger Straße (K 294) abgetrennt ist. Demzufolge ist im vorgenannten Straßenabschnitt der Plaggestraße (K 95), die künftig ebenfalls zur Stadtstraße herabgestuft werden soll, mit deutlich geringeren Verkehrsmengen zu rechnen. Hierdurch sind auf dem im Plangebiet gelegenen Abschnitt der Oldenburger Straße (K 294) ebenfalls geringere Verkehrsmengen zu erwarten. Für die bestehende Wohnbebauung an der K 95 sind somit keine erheblichen Lärmbelastungen zu erwarten.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Oldenburg-Ostfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake</p>	
<p>mit Schreiben vom 19. Mai 2015, Tlb-153/15/Hö/Bü haben wir zu der o. g. Bauleitplanung Stellung genommen. Diese Stellungnahme wird in vollem Umfang weiterhin aufrechterhalten.</p>	<p>Die Stellungnahme des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes wird zur Kenntnis genommen. Die erschließungstechnischen Hinweise werden im Rahmen der Ausführungsplanung beachtet.</p>

Anregungen		Abwägungsvorschläge
<p>Wasser- und Bodenverbände Sielacht Rüstringen Anton-Günther-Straße 22</p>		
<p>Im vorbezeichneten Bauleitplangebiet befindet sich das Gewässer II. Ordnung Nr. 46 „Bohlswarfer Leide“, welches aufgrund des Niedersächsischen Wassergesetzes durch die Sielacht Rüstringen unterhalten wird.</p> <p>Zur Durchführung der Gewässerunterhaltung hat die Sielacht Rüstringen auf Grundlage des Wasserverbandsgesetzes in seiner Satzung beidseitig der Gewässer II. Ordnung einen 10,00 m breiten Räumuferstreifen (gemessen von der oberen Böschungskante der Gewässer) ausgewiesen. Die Räumuferstreifen sind gemäß der Satzung nur so zu bewirtschaften, dass die Unterhaltung der Gewässer nicht beeinträchtigt wird. Hierzu sind die Räumuferstreifen von allen die Durchfahrt der Räumgeräte behindernden Einrichtungen und Anlagen, insbesondere bauliche Anlagen, freizuhalten. Anpflanzungen von Gehölzen in der Räumuferzone sind nur mit Genehmigung des Verbandes zulässig.</p> <p>In der weiteren Bauleitplanung sind die entsprechenden Satzungsbestimmungen des Verbandes zu berücksichtigen.</p>		<p>Die Stellungnahme der Sielacht Rüstringen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 119 wurde bereits entlang des Gewässers II. Ordnung ein 10,00 m breiter Gewässerräumstreifen gemäß der Satzung der Sielacht Rüstringen aufgenommen. Auf die notwendige Freihaltung wird nachrichtlich hingewiesen (Hinweis Nr. 6).</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Satzungsbestimmungen der Sielacht Rüstringen werden in der Bauleitplanung bereits berücksichtigt.</p>
<p>Vodafone Kabel Deutschland GmbH Heisfelder Straße 2 26789 Leer</p>		
<p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.</p> <p>In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p>		<p>Die Stellungnahme der Vodafone Kabel Deutschland GmbH wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die erschließungstechnischen Hinweise werden im Rahmen der Ausführungsplanung beachtet.</p>

Anregungen von Bürgern

von folgenden Bürgern wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Ernst-Georg Cassens
Oldenburger Straße 107
26419 Schortens

2. Bernd Grahlmann
Osterkamp 9
26419 Schortens

3. Frauke Kelterborn
Ingo Blaschke
Theilenweg 15
26419 Schortens

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Ernst-Georg Cassens Oldenburger Straße 107 26419 Schortens</p>	
<p><u>Punkt 1: Änderung der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</u></p> <p>Im östlichen Teil des Bebauungsplanes liegt meine Privatstraße, welche im Süden vom Osterweg kommend bis im Norden zum Theilenweg führt. Diese Straße dient nur zur Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen, die sich östlich davon befinden. Die Grenze ist daher so zu legen, dass diese Privatstraße einschließlich des Osterweges, der von der „B 210 alt“ kommend bis an meine Privatstraße reicht, aus dem Bebauungsplan genommen werden.</p> <p><u>Punkt 2: Gewässer westlich meiner Privatstraße.</u></p> <p>An diesem Gewässer befindet sich auf der östlichen Seite nirgends ein Baum. Ich bitte dieses im Bebauungsplan zu ändern.</p> <p><u>Punkt 3: Planstraße östlich abgehend von der „B 210 alt“ in den Flächen 69 und 70.</u></p> <p>Ich hätte gern die Möglichkeit, diese Planstraße um 2 - 3 Meter nördlich oder südlich schieben zu können.</p> <p>Begründung: Im Grenzverlauf der Grundstücke 69 und 70 befinden sich mehrere Stromkabel in der Erde, die ich nicht mit einer Straße überbauen möchte. Ich möchte die Planstraße soweit einkürzen, dass ich zwischen Wendehammer und dem eingezeichneten Räumstreifen von 10 m noch eine Bauplatztiefe in Höhe des Wendehammers habe von 28 Metern.</p> <p>Vom Wendehammer abgehend in nördlicher Richtung bis zu nördlichen Grenze des Flurstückes 69 plane ich eine Stichstraße, damit die daran anschließenden Grundstücke auch erschlossen werden können. Ich bitte dieses zu bearbeiten und zu ändern.</p>	<p>Die abwägungsrelevante schriftliche Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die im Bebauungsplan östlich des Bohlswarfer Leide festgesetzte private Erschließungsstraße (Realverband 24) wird aus dem Geltungsbereich entfernt, da dieser nicht für eine weitergehende Erschließungsfunktion des westlich geplanten Neubaugebietes vorgesehen ist.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die im Bebauungsplan östlich des Bohlswarfer Leide festgesetzte private Erschließungsstraße einschließlich des zu erhaltenden Einzelbaumes wird aus dem Geltungsbereich entfernt (s.o.).</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Lage der Planstraße wird in Abstimmung mit dem Eigentümer dahingehend verändert, dass durch eine Verkürzung der Planstraße eine Bauplatztiefe von mindestens 28 m ermöglicht wird.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die privat geplante Stichstraße ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p><u>Punkt 4: Wie u.a. in Punkt 5.1 der Begründung des Bebauungsplan Nr. 119 „Ortskern Ostiem“ beschrieben, hat der Ortskern Ostiem einen dörflichen und durch Landwirtschaft geprägten Charakter.</u></p> <p>Ich wohne in den Gebäuden des landwirtschaftlichen Betriebes Oldenburger Straße 107. Auf einem landwirtschaftlichen Betrieb werden auch Tiere gehalten. Auf meinem Hofgelände laufen Hühner und ein-Wachhund.</p> <p>Unter 6.0 Örtliche Bauvorschriften geht es auch um Einfriedungen der Grundstücke,- Ich frage mich, wie es möglich sein soll, z.B. meine Hühner und den Wachhund durch die im Text dargestellten Umzäunungsmöglichkeiten davon abzuhalten, das Grundstück zu verlassen? Zurzeit ist mein Gelände durch einen Maschendrahtzaun sicher geschützt.</p> <p>Es gibt auch andere tiersichere Zaunbauvarianten, die optisch gut aussehen, welche man auch noch durch Bepflanzung optisch aufwerten kann, jedoch bestimmt nicht mit Weißdorn oder Stechpalme. Die im Text aufgeführten Bepflanzungsmöglichkeiten halte ich für zum Teil nicht ortsüblich und die Auswahlmöglichkeiten für nicht ausreichend.</p> <p>Die Regelungswut auch hinsichtlich Hausgestaltung, Dachgestaltung oder Farbwahl ist so nicht hinzunehmen und bedarf daher einer Änderung. Es gibt im überplanten Bereich Putzbauten, Steinbauten, Holzhäuser mit allen verschiedenen Dacheindeckungen. Keines dieser Gebäude fällt negativ auf. Warum will man jetzt so viel regeln?</p> <p>Man sollte sich bei diesem Ausmaß an Regelungen auf die Wohnbebauung beschränken. Ich z.B. habe auf meinem Betriebsgelände mehrere Gebäude stehen, die allesamt ein Pultdach haben und mit Trapezblechen eingedeckt sind. Was soll ich machen, wenn die Dächer erneuert werden müssen? Muss ich diese Hallendächer dann mit einer anderen Dachform ausstatten und diese dann mit Pfannen eindecken? Dafür ist die Statik gar nicht ausgelegt. Daher fordere ich nochmals, den Bebauungsplan unter Punkt 6.0 Örtliche Bauvorschriften gründlich zu überarbeiten und zusammen zu streichen.</p>	<p>Der Anregung gefolgt. Wiesen und Weiden sowie landwirtschaftliche Hofstellen werden von der örtlichen Bauvorschrift Nr. 6 ausgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Auswahlmöglichkeiten der lebenden Hecken für die Einfriedung werden überarbeitet und durch ortsübliche Arten ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäude sowie das ehemalige Transformatorengebäude werden von der örtlichen Bauvorschriften Nr. 2 hinsichtlich der Dachform ausgenommen. Für die übrigen Bereiche gilt die örtliche Bauvorschrift Nr. 2 weiterhin. Diese dienen dem Schutz des gewachsenen Ortsbildes von Ostiem, das noch teilweise durch historische, denkmalgeschützte Bausubstanz geprägt ist.</p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude werden von den in der örtlichen Bauvorschrift Nr. 2 genannten Dachformen ausgenommen (s.o.). Um den Belangen des Denkmalschutzes Rechnung zu tragen, wird die örtliche Bauvorschrift hinsichtlich des Dachmaterials unverändert übernommen.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Bernd Grahlmann Osterkamp 9 26419 Schortens</p>	
<p>Zu oben genanntem Schreiben und zum derzeit öffentlich ausliegenden B-Plan Nr. 119 nehme ich wie folgt Stellung. <u>1. Theilenweg 8</u></p> <p>Im ursprünglichen Plan waren die Flurstücke 63 und 64 außer dem vorhandenen Schulgebäude als „nicht bebaubare Flächen“ dargestellt. Dies war begründet worden mit den Belangen des Denkmalschutzes und mit womöglichen Kontaminationen. Nach Rücksprache meinerseits mit der zuständigen Denkmalverwaltung und dem Landkreis (Altlastenkataster) haben sich diese Begründungen als unhaltbar erwiesen. Nunmehr ist das Flurstück 63 mit dem denkmalgeschützten Schulgebäude als rot umrandet und als Denkmalfäche gekennzeichnet, also mit der Zustimmung der Denkmalbehörde bebaubar.</p> <p>Im Flurstück 64, unmittelbar angrenzend an das Baudenkmal, ist jetzt eine große Fläche quer durch das Grundstück als „private Grünfläche“ ausgewiesen, also nicht bebaubar. Begründet wird die Festlegung der Grünfläche auf Seite 10 -letzter Absatz-, „um den vorhandenen Grünstrukturen Rechnung zu tragen sowie um einen Abstand zu dem nördlich der Grünfläche befindlichen, gem §3 Nds. Denkmalschutzgesetz geschützten Denkmal zu sichern“.</p> <p>Diese Begründung ist überhaupt nicht nachzuvollziehen! Es handelt sich bei der Fläche um die Gartenbereiche der Wohnungen in der alten Schule. Nirgendwo sonst werden Hausgärten als private Grünflächen ausgewiesen, um deren „vorhandene Grünstrukturen“ zu schützen.</p> <p>Ebenso wenig sind Denkmale durch die Festsetzung von Grünflächen zu schützen. Der Schutz von Denkmalen ergibt sich aus dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz. Weiterer Schutz als die Kennzeichnung in B-Plänen ist nicht erforderlich. Die weiteren drei Baudenkmale im Plangebiet sind auch nicht mit Festsetzungen von Grünflächen geschützt, warum dann hier im Theilenweg?</p>	<p>Die abwägungsrelevante schriftliche Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Baudenkmal Theilenweg 8 wird als Einzelbaudenkmal gem. § 3 (2) NDSchG nachrichtlich übernommen (siehe Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme des Landkreises Friesland).</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die private Grünfläche wird entfernt und als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt (siehe Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme des Landkreises Friesland).</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Unter 5.2.2 „Anzahl der Vollgeschosse“ wird im „gesamten Plangebiet eine eingeschossige Bauweise festgesetzt, um die vorhandene Bauhöhe zu sichern“. Die Umnutzung des ehemaligen Transformatorengebäudes in der „vorhandenen Bauhöhe zur wohnwirtschaftlichen Nutzung wird nur mehrgeschossig durchführbar sein. Die Weiterentwicklung dieses zur Ortsgeschichte gehörigen Gebäudes sollte in den Festsetzungen ermöglicht, nicht aber behindert werden.</p> <p>Außerdem ragt diese „private Grünfläche“ weit über den Denkmalsbereich hinaus bis an das Flurstück 66 meines Nachbarn heran und verläuft unmittelbar an der Außenmauer des Transformatorengebäudes entlang. Die bauliche Weiterentwicklung dieses Gebäudes wird dadurch erheblich behindert.</p> <p>Die Festsetzung dieser „privaten Grünfläche“ ist durch öffentliches Interesse nicht legitimiert und ist herauszunehmen. Die schutzwürdigen Belange des Denkmals sind ebenso wie bei den anderen Denkmälern mit roter Umrandung zu kennzeichnen (siehe Anlage).</p> <p>Die übrigen Flächen des Flurstückes 64 sind im Planentwurf als bebaubare Flächen ausgewiesen. Mit Schreiben vom 11.9.15 teilt das Bauamt mir mit, zu meinen vorherigen Anregungen wegen der Nichtbebaubarkeit des Flurstückes 64 ergehe folgender Abwägungsvorschlag (Seite1 letzter Absatz, letzter Satz): „Der südliche Bereich des Flurstückes 64 (Breite ca. 29m) wird ebenfalls als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt“. Was gilt denn jetzt?</p> <p>Ich rege mit dem mir zustehenden Nachdruck an, die gesamten Flurstücke 63 und 64 als bebaubar festzusetzen und nur den Grundstücksteil der dem Schutz des Denkmals zuzuordnen ist und nur im Einvernehmen mit der unteren Denkmalbehörde bebaut werden könnte, rot zu kennzeichnen.</p> <p><u>2. Ausgrenzung vorhandener Gebäude in „nicht bebaubare“ Flächen.</u> Der Carport auf dem Hausgrundstück Osterweg 22 und das Gerätehaus auf dem Grundstück Osterweg 22 liegen außerhalb der Baugrenzen und somit auf nicht bebaubaren Flächen innerhalb des „Dorfgebietes“. Die Baugrenzen sollten so gezogen werden, dass diese Gebäude innerhalb</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Um die Umnutzung des ehemaligen Transformatorengebäudes in der vorhandenen Bauhöhe für Wohnzwecke zu ermöglichen, erfolgt in diesem Bereich des Plangebietes die Festsetzung einer dem Bestand Rechnung tragenden Gebäudehöhe. Das Gebäude wird zudem von der örtlichen Bauvorschriften hinsichtlich der Dachform ausgenommen, um ebenfalls dem Bestand zu berücksichtigen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die private Grünfläche wird entfernt und als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt (siehe Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme des Landkreises Friesland).</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das betreffende Flurstück 64 wird im Weiteren als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.</p> <p>Den Anregungen wird gefolgt. Das Baudenkmal Theilenweg 8 wird als Einzelbaudenkmal §3 (2) NDSchG nachrichtlich übernommen. Die private Grünfläche wird entfernt und als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt (siehe Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme des Landkreises Friesland).</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Baugrenzen werden in diesen Bereich nicht verändert, um die einheitlichen Abstand der Baugrenzen zu der privaten Erschließungsstraße sowie zu dem ortsbildprägenden Baumbestand zu gewährleisten. Die Baugrenze entlang des Sees bleibt ebenfalls unverändert. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3 sind auf den <u>straßenseitigen</u></p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>der Baugrenzen liegen.</p> <p><u>3. Planstraße entlang des Hausgrundstückes Oldenburgerstr. 105</u> Zwecks Vermeidung zu hoher Erschließungskosten kann die Planstraße verkürzt werden, damit am Kopf des Wendehammers zum Gewässer hin eine größere Bautiefe für die Grundstücke entsteht.</p> <p><u>4. Bäume</u> 2 zu erhaltende Eichen am südöstlichen Rand des Plangebiets stehen außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes. Außerdem sind diese Bäume durch Naturschutzverordnung des Landkreises geschützt. Wer sollte dann künftig zuständig sein? Diese Bäume sind aus dem Plan herauszunehmen.</p> <p>Die weiteren 21 Bäume im Bereich des Osterweges, die auf meinen Grundstücken als geschützt ausgewiesen sind, sind unverändert die Bäume, die das Katasteramt auftragsgemäß wegen ihres Stammdurchmessers eingemessen hat. Ob die Bäume „besonders ortsbildprägend“ sind, hatten die Bediensteten des Katasteramtes nicht zu prüfen. Im Schreiben der Stadt vom 11.9.15 wird dargelegt, diese Einstufung wäre „vor Ort von einem Vertreter der Stadt entsprechend geprüft“ worden. Ich bitte mir Auskunft darüber zu erteilen, wer zu welchem Zeitpunkt diese Einzelprüfung vorgenommen hat. Weder bei mir, noch bei meinen Nachbarn ist irgendjemand vorstellig geworden mit der Bitte, die Grundstücke zu diesem Zweck betreten zu dürfen, noch ist eine solche Prüfung bemerkt worden. Einige der festgesetzten Bäume sind ohne Betreten der Grundstücke gar nicht sichtbar. Es ist auch kaum vorstellbar, dass bei einer solchen Prüfung nicht aufgefallen wäre, dass z.T. Bäume falsch bezeichnet sind.</p> <p>Der Bereich des Osterweges hat einen rechtskräftigen Bebauungsplan, dessen bebaubare Flächen durch die im B-Planentwurf vorgesehenen Schutzbereiche für die „besonders ortsbildprägenden Bäume“ erheblich</p>	<p>nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Carports nicht zulässig, um eine Verdichtung außerhalb der großzügig angelegten überbaubaren Grundstücksflächen zu vermeiden und die vorhandene Straßenflucht zu wahren. Der straßenseitig gelegene Carport auf dem Hausgrundstück Osterweg 22 unterliegt im Weiteren nur noch dem Bestandsschutz. Rückwärtig gelegene Nebenanlagen, hierzu zählt das Gerätehaus auf dem Grundstück Osterweg 20, sind weiterhin zulässig.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Lage der Planstraße wird in Abstimmung mit dem Eigentümer entsprechend abgeändert (s. o.).</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Der Geltungsbereich wird verkleinert, indem der betreffende Bereich (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung), der unmittelbar an den geschützten Landschaftsbestandteil FRI 30 „Kleiner Eichenbusch Ostiem“ angrenzt, zukünftig aus dem Geltungsbereich entfernt wird.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses der Stadt Schortens vom 03.05.2005 ist der besonders ortsbildprägende Baumbestand im Gemeindegebiet festzusetzen. Dieser wurde vor Ort von einem Vertreter der Stadt Schortens entsprechend geprüft. Eine individuelle Prüfung aus nächster Nähe nicht zwingend notwendig, sondern kann ohne das Betreten der Grundstücke selbst im Rahmen einer Gebietsbesichtigung ermittelt werden.</p> <p>Für diesen Bereich gelten zwei Satzungen gem. § 34 (4) BauGB. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 119 treten die für das Plangebiet derzeit geltenden Festsetzungen entsprechend der Satzungen außer Kraft</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>eingeschränkt werden. Solche Eingriffe in bestehende Eigentumsrechte sind in jedem Fall einzeln sachlich nachprüfbar zu begründen. Soweit dies nicht der Fall ist, sind die Schutzbereiche aus dem Plan herauszunehmen.</p> <p><u>5.Örtliche Bauvorschriften Punkt 2 - 6</u> Bei diesen Festsetzungen wird nicht unterschieden zwischen Wohngebieten und Misch- und Dorfgebieten. Demnach sind neu zu errichtende Wirtschaftsgebäude bei den landwirtschaftlichen Betrieben mit mehr als 75 qm Grundfläche entsprechend den Vorgaben für Wohnhäuser herzustellen. Es müsste also eine neue Reithalle, ein Werkstattgebäude, ein Wagenschuppen entsprechend dieser Festsetzungen gebaut werden, die für Wohnhäuser gedacht sind.</p> <p>Mein Wohnhaus Osterweg 9 wird zurzeit wärmetechnisch saniert. Die KfW Vorgaben für Denkmalsgeschützte Häuser sind nur zu erreichen, wenn Solarenergie für Heizzwecke genutzt wird. Da das denkmalgeschützte Scheunendach nicht mit Solarplatten belegt werden darf, ist vorgesehen, die Dachflächen des nebenstehenden Werkstattgebäudes für diesen Zweck zu nutzen. Wird die Dachflächennutzung auf 50% beschränkt, reicht die Fläche nicht mehr aus. Falls die Beschränkung auf 50% der Dachfläche bestehen bleiben sollte, sollten zumindest die Dachfläche von Haupt- und Nebengebäuden zusammengerechnet werden. Auf diese Weise ließe sich eine ausreichende Solarwärmenutzung durch Solarplatten (nur) auf dem Nebengebäude erreichen.</p> <p>Die Einfriedigung der Grundstücke wird detailliert vorgegeben für das gesamte Plangebiet, also auch für die Mischgebiete und landwirtschaftlichen Hoflagen. Demgemäß müsste eine verbleibende Kälberweide oder Pferdeweide mit senkrechten Lattenzäunen, Mauerwerk oder lebendem Grün eingefriedigt werden. Mein Hofgrundstück ist durch Wege und Straßen umfasst, die Außengrenzen des Hofgrundstückes haben eine Länge von ca. 250m. Die beiden anderen Gehöfte in meinem Eigentum haben ähnliche Ausmaße. Soll diese Festsetzung bewirken, dass bei Neubau der Einzäunungen 750 m - für landwirtschaftliche Höfe völlig untypische - Lattenzäune oder ähnliches zu errichten sind?</p> <p>Diese örtlichen Bauvorschriften sind für die ausgewiesenen Dorf- und Mischgebiete nicht hinnehmbar, sie sind für landwirtschaftliche Betriebs-</p>	<p>Da der in diesem Bereich vorhandene, festgesetzte Baumbestand ortbildprägend ist, wird dessen Festsetzung aufrechterhalten.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die bereits vorhandenen Gebäude genießen Bestandsschutz. Für die landwirtschaftlichen Betriebe innerhalb des Plangebietes werden gesonderte Regelungen getroffen (siehe oben).</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die örtliche Bauvorschrift Nr. 4 dient dem Schutz des gewachsenen Ortsbildes von Ostiem.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Örtliche Bauvorschrift Nr. 6 gibt vor, wie Einfriedungen, falls diese angelegt werden, zu gestalten sind und schreibt diese nicht grundsätzlich vor. Wiesen und Weiden sowie landwirtschaftliche Hofstellen werden von der örtlichen Bauvorschrift Nr. 6 ausgenommen (s.o.).</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Örtlichen Bauvorschriften dienen dem Schutz des gewachsenen Ortsbildes von Ostiem, das noch teilweise durch</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>grundstücke sowie für gewerbliche Bauten nicht anwendbar und somit - wenn überhaupt - auf die Wohngebiete zu beschränken.</p> <p>Im Bereich der Plaggestraße und des nördlichen Teils der Oldenburgerstr. dürften die Anwohner der einen Straßenseite keinen Zaun mit horizontaler Lattung bauen, während der Anwohner auf der gegenüberliegenden Straßenseite diese Gestaltungsmöglichkeit hat, weil hier der Bebauungsplan Schmiedeweg gilt.</p> <p>Diese Bauvorschriften mögen für geschlossene Neubaugebiete sinnvoll sein, woraus die Texte wohl übernommen sein könnten. Für ein altes gewachsenes Dorf sind sie ungeeignet. Warum sollten nicht weitere Reetdachhäuser, Holzhäuser, verputzte Häuser oder Häuser mit anderen Farb- und Dachgestaltungen entstehen, so wie sie heute bereits im Dorf vielfach vorhanden sind.</p> <p>Warum werden in der örtlichen Bauvorschrift Nr. 6 nur sieben Heckenpflanzen vorgegeben entsprechend der Mindestauswahl die das Bundesverwaltungsgericht vorgegeben hat? Ein Spaziergang durchs Dorf zeigt eine erheblich größere Auswahl von Pflanzen die ohne Satzungsvorgaben entstanden sind. Gleiches gilt für die Zäune und Mauern.</p> <p>In der Begründung zum B-Plan Seite 14, Punkt 6 wird die im Dorf Ostiem vorhandene „hohe Qualität des Siedlungsbildes“ in den höchsten Tönen gelobt. Dieser dörfliche Charakter des Ortsteiles Ostiem sei „zu erhalten und durch örtliche Bauvorschriften sicherzustellen“.</p> <p>Die dann folgenden Bauvorschriften sind exakt solche, wie sie standardgemäß für Neubaugebiete festgesetzt werden. In meiner vorangegangenen Stellungnahme hatte ich bereits darauf hingewiesen, dass z. B. im Osterweg von den vorhandenen 9 Einfamilienhäusern lediglich 2 den hier vorgesehenen örtlichen Bauvorschriften entsprechen. In den anderen Straßen des Dorfes ist es ähnlich.</p> <p>Die örtlichen Bauvorschriften laufen ihrem angeblichen Zweck völlig zuwider, statt den dörflichen Charakter zu schützen schreiben sie Gestaltun-</p>	<p>historische, denkmalgeschützte Bausubstanz geprägt ist. Des Weiteren sollen durch die Örtlichen Bauvorschriften ortsbildfremde und beeinträchtigende Bauentwicklungen vermieden werden. Die örtlichen Bauvorschriften werden jedoch modifiziert (siehe oben).</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass eine individuelle Prüfung und Erarbeitung von örtlichen Bauvorschriften unterschiedlich ausfallen kann, auch wenn die Geltungsbereiche einen unmittelbaren räumlichen Bezug aufweisen.</p> <p>Die Auswahlmöglichkeiten der lebenden Hecken für die Einfriedung werden überarbeitet und durch ortsübliche Arten ergänzt (siehe oben).</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 119 vorgegebenen Bauvorschriften dienen dem Schutz des gewachsenen Ortsbildes von Ostiem, das noch teilweise durch historische, denkmalgeschützte Bausubstanz geprägt ist. Zur Vermeidung ortsbildfremder und beeinträchtigender Bauentwicklungen werden im Rahmen der Bauvorschriften die zulässigen Dachgestaltungen (Neigungen, Gauen, Sonnenkollektoren) sowie die Farb- und Materialauswahl bezüglich der Dächern und Fassaden definiert. Zudem werden gestalterische Vorgaben für Einfriedungen und Werbeanlagen festgelegt. Die örtlichen Bauvorschriften bieten trotz der Vorgaben eine Bandbreite an Gestaltungsmöglichkeiten und garantieren so ein verträgliches Einfügen künftiger Bauvorhaben in das dörfliche Gesamtbild von Ostiem. Städtebauliche Fehlentwicklungen gilt es auf diese Weise zu vermeiden.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>gen vor, die im Dorf bislang nur vereinzelt vorkommen.</p> <p>Im Antwortschreiben der Stadt ergeht hierzu folgender Abwägungsvorschlag: „Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen“.</p> <p><u>6. Einbeziehung der Seeflächen in das Plangebiet</u> Das Plangebiet des B-Planes 119 sollte im südlichen Bereich auf die Flächen der derzeitigen rechtskräftigen Bebauungsflächen beschränkt bleiben. Eine Erweiterung um die Seeflächen ist bauleitplanerisch nicht zu begründen. „Messtechnische Gründe“ und Einsparungen können keine Begründung für die Ausweitung des Plangebietes um ca. 5 Hektar sein. Erst recht erweist sich diese Begründung als völlig unsinnig, wenn dann - nicht nur entlang des Sees - als Außengrenzen des B- Plans gerade nicht die vermessenen Grenzen, sondern alte Flurgrenzen von 1840 verwendet werden, die im Gelände überhaupt nicht vermarktet sind. Ohne die Seeflächen hätte das Plangebiet eine Größe von ca. 15 Hektar. Diese Fläche aus „messtechnischen Gründen“ um 30% zu erweitern ist schlicht unhaltbar. Ein Bebauungsplan kann an den öffentlich rechtlichen Festlegungen der für diese Flächen vorliegenden Genehmigungsaufgaben und an den Bedingungen des Planfeststellungsbeschlusses nichts ändern. Die Einbeziehung dieser Flächen ist für die Bauleitplanung nicht erforderlich.</p> <p>Ich rege an, diese Flächen aus dem B-Plan herauszunehmen, um nicht in Widerspruch zur laufenden höchstrichterlichen Rechtsprechung zu geraten.</p> <p>Der Realverband 24 (östliche Plangrenze nördlich der alten B210) ist aus dem Plangebiet herauszunehmen. Hierbei handelt es sich um einen landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg, der keinerlei Funktion für die Erschließung des Plangebietes hat und ausschließlich landwirtschaftlichen Zuwegungsbedürfnissen dient.</p>	<p>Den Anregungen wird nicht gefolgt. Die Aufnahme des Sees in das Plangebiet erfolgt aus vermessungs- und kostentechnischen Gründen, da der gesamte Raum im Zuge des Planfeststellungsverfahrens bereits vermessen wurde und somit die Außengrenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 119 erfasst werden kann. Zudem schließt der Bebauungsplan Nr. 119 somit unmittelbar an den Bebauungsplan Nr. 95, wodurch der gesamte Ortsteil Ostiem durch eine verbindliche Bauleitplanung abgedeckt wird. Der See bleibt weiterhin Teil des räumlichen Geltungsbereiches. Die den See betreffenden Planinhalte ergeben sich aus dem Planfeststellungsbeschluss und werden lediglich nachrichtlich übernommen (Siehe Abwägungsvorschläge zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie Stellungnahme des Landkreises Friesland).</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die im Bebauungsplan östlich des Bohlswarfer Leide festgesetzte private Erschließungsstraße (Realverband 24) wird aus dem Geltungsbereich entfernt, da dieser nicht für eine weitergehende Erschließungsfunktion des westlich geplanten Neubaugebietes vorgesehen ist (siehe oben).</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Frauke Kelterborn Ingo Blaschke Theilenweg 15 26419 Schortens</p>	
<p>Mit diesem Schreiben erhebe ich Einspruch gegen den oben angeführten Bebauungsplan. Die planerischen Vorgaben lassen eine Expansion meines Betriebes nicht zu.</p> <p>In dem Bebauungsplan wird der Reitplatz welcher direkt am Theilenweg liegt als nicht bebaubar ausgewiesen. Diese Entscheidung ist für mich nicht nachvollziehbar.</p> <p>Der Bereich hinter und neben meiner Reithalle muss zwingend als Außenbereich erfasst werden, was ebenfalls nicht der Fall ist.</p> <p>Das von ihnen eingestufte Biotop hinter der Halle würde eine Expansion ebenfalls stark einschränken und kann so nicht hingenommen werden.</p>	<p>Die abwägungsrelevante schriftliche Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Nutzung des direkt am Theilenweg gelegenen Reitplatzes als solcher wird zukünftig durch eine entsprechende textliche Festsetzung ermöglicht.</p> <p>Den Anregungen wird gefolgt. Der Bereich östlich der Bohlswarfer Leide wird aus dem Bebauungsplan entfernt, um eine zukünftige Entwicklung weiterhin nach § 35 BauGB zu regeln.</p>